

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）第7条の規定により、下記事業を特定事業として選定したので、同法第11条の規定により、特定事業選定の客観的な評価の結果を公表します。

令和6年3月29日

名古屋市長 河村 たかし

名古屋市営東芳野荘整備事業

特定事業の選定

令和6年3月29日

名古屋市

目次

1	事業内容	1
(1)	事業名称.....	1
(2)	事業に供される公共施設.....	1
(3)	公共施設等の管理者.....	1
(4)	事業の目的.....	1
(5)	事業の概要.....	1
(6)	事業方式.....	3
(7)	PFI 事業者の収入及び負担に関する事項.....	4
2	市が直接実施する場合と PFI 事業で実施する場合の評価	5
(1)	評価の方法.....	5
(2)	定量的評価.....	5
(3)	定性的評価.....	6
(4)	総合評価.....	6

【用語の定義】

名古屋市営東芳野荘整備事業の特定事業の選定における用語の定義は、以下に定めるところによる。

用語	定義
本事業	名古屋市営東芳野荘整備事業をいう。
東芳野荘	名古屋市営東芳野荘をいう。
アセットマネジメント 実施方針	名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針をいう。
市	名古屋市をいう。
PFI 法	「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）」をいう。
PFI 事業者	本事業を実施する民間事業者をいう。
特定事業契約	本事業を実施するため落札者が締結する契約をいう。
特定事業契約書	特定事業契約に係る契約書をいう。
特定事業契約書等	特定事業契約書及び要求水準書をいう。
入札説明書等	本事業に関して後日公表予定の入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、特定事業契約書（案）など、入札説明書とともに公表する資料をいう。
セルフモニタリング	PFI 事業者自らが本事業における要求水準の履行確認及び進捗管理を行うことをいう。
既存住宅	東芳野荘において現に立地する市営住宅をいう。
既存住宅等	既存住宅及びその附帯施設をいう。
新築住宅	本事業で新たに整備する 99 戸の市営住宅をいう。
新築住宅等	新築住宅及びその附帯施設をいう。
市営住宅等整備業務	既存住宅等の解体撤去及び新築住宅等の整備（調査、設計及び建設）を行う業務をいう。
事業用地	市が保有する東芳野荘が現に立地する場所をいう。
活用用地	市営住宅等整備業務により生み出される余剰地をいう。
民間施設等	活用用地において PFI 事業者が整備・管理・運営する施設等をいう。
用地活用業務	市から活用用地を取得又は借地し、民間施設等の整備・管理・運営を行う業務をいう。
入居者移転支援業務	既存住宅の入居者の移転を支援する業務をいう。
仮移転	既存住宅の入居者が、既存住宅から他の住居に一時的に移転することをいう。
仮移転対象世帯	既存住宅の入居者のうち、仮移転する世帯をいう。
戻り移転	既存住宅の入居者が、他の住居から新築住宅に移転することをいう。
戻り移転対象世帯	既存住宅の入居者のうち、戻り移転する世帯をいう。
希望本移転	既存住宅の入居者が、戻り移転せずに他の市営住宅に移転することをいう。

特定事業（名古屋市営東芳野荘整備事業）の選定について

1 事業内容

(1) 事業名称

名古屋市営東芳野荘整備事業

(2) 事業に供される公共施設

市営住宅（附帯施設含む）

(3) 公共施設等の管理者

名古屋市長 河村 たかし

(4) 事業の目的

令和4年3月に策定した「名古屋市住生活基本計画」においては、「多様なニーズに対応した安心・ゆとりある住生活の実現・継承」を目標に掲げ、「居住者」「安心安全」「住宅ストック」の基本的視点から、「えらぶ」「まもる」「つなぐ」をキーワードに施策を展開している。

現在、老朽化が進む市営住宅等についても、既存ストックを有効活用しつつ、持続可能で安定的な管理運営に取り組んでいるが、昭和44年に建設された市営東芳野荘については、耐震性が確保できていないことや建物の老朽化が進行していることなどから、今回、建替えることで入居者の安心安全を「まもり」次世代へ「つなぐ」こととした。

そのため、本事業においては、PFI 事業者の優れたノウハウを活用することで、既存住宅等の解体撤去及び新築住宅等の整備を行うとともに、活用用地においては、周辺地域との調和や多様な世代の居住に配慮した施設等の整備・管理・運営を行う付帯事業を一体的に行うことにより、東芳野荘の既存ストックを安心安全な住環境へと効果的かつ効率的に更新し、地域のまちづくりに資することを目指すものである。

(5) 事業の概要

本事業は、PFI 法に基づき、PFI 事業者が新たに市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び付帯事業として用地活用業務を行うものである。

PFI 事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

① 事業計画等策定業務

PFI 事業者は、特定事業契約書、入札説明書等及び入札手続において提出した事業提案書に基づき、本事業に関する事業計画等を策定し、市の確認を受ける。

PFI 事業者は、セルフモニタリングを行うことを前提に、特定事業契約書及び入札手続において提出した事業提案書に基づき、確認の項目、時期及び確認方法等を示したセルフモニタリング計画を策定し、市の確認を受ける。

② 市営住宅等整備業務

PFI 事業者は、既存住宅等の解体撤去及び新築住宅等の整備（調査、設計及び建設）を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

ア 調査業務

- ・測量調査
- ・地質調査
- ・電波障害調査
- ・周辺家屋調査
- ・アスベスト含有建材等の有害物質の使用状況調査
- ・その他必要な調査

イ 設計業務

- ・基本設計
- ・実施設計
- ・設計住宅性能評価の取得
- ・設計段階における各種許認可申請等手続

ウ 解体撤去業務

- ・既存住宅等の解体撤去に係る設計及び工事

エ 建設業務

- ・新築住宅等の建設工事
- ・建設住宅性能評価の取得
- ・建設段階における各種許認可申請手続
- ・屋内空气中化学物質室内濃度調査
- ・竣工検査
- ・1年点検の実施

オ 工事監理業務

- ・既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- ・新築住宅等の建設に関する工事監理

カ その他の業務

- ・完成確認への立会い、引渡し及び所有権移転
- ・事業用地に越境している樹枝の伐採等（※樹枝等の伐採は、本事業とは別契約）
- ・事業用地の確定測量及び分筆登記
- ・近隣住民への事前説明並びに事前調査及び事後調査等への対応
- ・国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- ・会計実地検査等の支援
- ・家賃算定資料の作成
- ・公有財産台帳登録資料作成
- ・長期修繕計画策定
- ・契約不適合検査の実施
- ・市が行うモニタリングへの協力及び調整
- ・建設キャリアアップシステム（CCUS）の活用

キ 上記業務を実施する上で必要な関連業務

③ 入居者移転支援業務

PFI 事業者は、既存住宅の入居者が本事業実施のため移転するにあたり、以下の業務を行う。

- ア 仮移転支援業務
 - ・仮移転説明会の補助業務
 - ・仮移転申込受付・抽選業務及び入居決定事務の補助業務
 - ・移転手続補助業務
 - ・駐車場申込受付補助業務
 - ・入居説明会の実施業務
 - ・仮移転対象世帯への鍵渡し業務
 - ・移転完了確認業務
 - ・駐車場契約補助業務
- イ 希望本移転支援業務（※業務内容は、仮移転支援業務に準ずる）
 - ・仮移転支援業務と並行して行う希望本移転支援業務
 - ・希望本移転の随時申込受付
- ウ 戻り移転支援業務
 - ・入居予定者を対象とした内覧会の開催業務
 - ・住宅設備仕様選択方式による車いす利用者専用住宅の募集
 - ・移転申込受付・抽選業務及び入居者決定事務の補助業務
 - ・移転手続補助業務
 - ・駐車場申込受付補助業務
 - ・入居説明会の実施業務
 - ・戻り移転対象世帯への鍵渡し業務
 - ・駐車場契約補助業務
 - ・移転完了確認業務
- エ 入居者に対する移転相談対応業務
 - ・移転相談ダイヤルの開設
 - ・相談室の開設（※必須ではなく、提案に委ねる）
 - ・引越し業者、片付け業者の紹介
 - ・民間賃貸住宅のあっせん
- オ 国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務
- カ 会計実地検査等の支援
- キ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

④ 用地活用業務（付帯事業）

PFI 事業者は、市から活用用地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う。

活用用地の取得又は借地は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産から普通財産への変更手続完了後に行い、その際、市と PFI 事業者との間で、別途売買契約又は定期借地権設定契約等を取り交わすものとする。

(6) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は、市が所有権を有する土地に存在する既存住宅等を解体撤去し、新たに新築住宅等を整備した後、市に所有権を移転する BT (Build Transfer) 方式による市営住宅等整備と、用地活用（付帯事業）を一体的に行うものである。

(7) PFI 事業者の収入及び負担に関する事項

PFI 事業者の収入及び負担については、概ね次のように予定しているが、市からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、PFI 事業者から提供されたサービスに対し、市と PFI 事業者との間で締結する特定事業契約書等に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を PFI 事業者に対し支払う。

① PFI 事業者の収入

ア 市は、市営住宅等整備業務に要する費用について、令和 7 年度以降、各年度末の出来高部分に相応する費用の 10 分の 9 以内の額を支払う。

イ 市は、入居者移転支援業務に要する費用として、特定事業契約書等に定める入居者移転支援業務のサービスの対価を、仮移転の支援業務が終了する令和 7 年度末までと、戻り移転の支援及びその他業務が終了する令和 11 年度末までにそれぞれ支払う。

② PFI 事業者の負担

ア PFI 事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、①アの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

イ PFI 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、①イの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

ウ PFI 事業者は、自らが提案した活用用地の価格に地価の変動に基づき補正した価格を市へ支払う。

エ PFI 事業者は、活用用地における民間施設等の整備・管理・運営に要する費用を負担する。

2 市が直接実施する場合と PFI 事業で実施する場合の評価

(1) 評価の方法

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する事業の実施に関する基本方針」（平成 24 年 3 月閣議決定）及び名古屋市営東芳野荘整備事業実施方針に基づき、事業期間全般にわたるコスト算出による市の財政負担額の定量的評価及び PFI 事業で実施することによるサービス水準に関する定性的評価を行い、総合的な評価を行うこととする。

(2) 定量的評価

本事業を市が直接実施した場合と PFI 事業により実施した場合それぞれの事業期間全体を通じた市の財政負担額を比較するにあたり、次のように前提条件を設定した。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、応募者の提案内容を制限するものではなく、また一致するものでもない。

ア 前提条件

	市が直接実施する場合	PFI 事業により実施する場合
財政負担額の内訳	①設計・建設等に係る費用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査業務費 ・ 設計業務費 ・ 解体撤去業務費 ・ 建設業務費 ・ 工事監理業務費 ・ 入居者移転支援業務費 ②起債の支払利息	①設計・建設等に係る費用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査業務費 ・ 設計業務費 ・ 解体撤去業務費 ・ 建設業務費 ・ 工事監理業務費 ・ 入居者移転支援業務費 ②起債の支払利息 ③アドバイザー業務費等
設計・建設に関する費用	市の過去の実績を基に、本事業において整備する市営住宅に係る費用を想定し算定	設計・建設の一括発注及び PFI 事業者の創意工夫等により、市が直接実施する場合と比較して一定割合の縮減が実現するものとして設定
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 起債 ・ 交付金 ・ 一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市が支払う出来高部分相応額払金、引渡し時払金 ・ 自己資金 ・ 銀行借入
共通事項	割引率 0.95%、物価上昇率 0%、起債償還期間 30 年	

イ 算定方法

上記の前提条件を基に、市が直接実施した場合の市の財政負担額と PFI 事業により実施する場合の市の財政負担額を年度別に算出し、それらを割引率により現在価値に換算した。

ウ 評価結果

算定結果により、市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が直接実施した場合に比べて、PFI 事業により実施する場合は、財政負担額が約 2%削減されることが見込まれる。

(3) 定性的評価

本事業を PFI 事業により実施した場合、上記のような定量的な効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

ア 施設整備等の効率的な実施

市が直接事業を実施する場合の設計・施工の分離発注に替えて、設計・施工を PFI 事業者が一括して行うことにより、工期の短縮が期待できる。

イ PFI 事業者のノウハウを活用した良質な市営住宅等の整備

PFI 事業者の優れたノウハウを活用することで、市が直接事業を実施する場合と同等の性能以上のものを PFI 事業者に求めることにより、良質な市営住宅等の整備が期待できる。

ウ 地域特性を踏まえた余剰地の有効活用

PFI 手法による民間活力導入により、用地活用業務を市営住宅等整備業務と一体的に実施することで、まちづくりとの連携による余剰地の有効活用が期待できる。

エ 適切なリスク移転及び適正な役割分担による効率的な事業遂行

本事業において想定されるリスクを明確にし、かつ適切なリスク移転及び官民の役割分担をすることにより、事業全体におけるリスクの最適化が図られ、リスクの発生抑制、事業の効率化等の効果が期待できる。

(4) 総合評価

本事業を PFI 事業として実施することにより、事業者の創意工夫やノウハウを活用することが可能となり、市の財政負担額は、市が直接実施した場合に比べ、事業全体を通して約 2%削減が見込まれるとともに、施設整備等の特定事業と、付帯事業の効果的かつ効率的な実施が期待できる。

以上により、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。